

Ville, Village	District de services locaux de Miscou
Localisation	24, allée du Quai de Miscou
NID	20594883
Propriétaire	Couronne, Canada-Pêches et Océans (propriétaire); Administration Portuaire de L'île Miscou (locataire); Canadian Crab Packers Associates Limited (locataire)
Demandeur	Erin Bizeau (Miscou Fish Products Inc.)
Arrêtés visés	Plan rural n° 97-ILM-018-00
Résolution	Direction de l'urbanisme et de l'aménagement provincial : 12 septembre 2022 en vertu du paragraphe 110(1) de la Loi sur l'urbanisme

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

Le requérant souhaite rendre conforme l'usage de la propriété, qui est déjà présent sur le territoire. Le projet menant à la demande de modification au zonage ne comprend aucun nouveaux travaux.

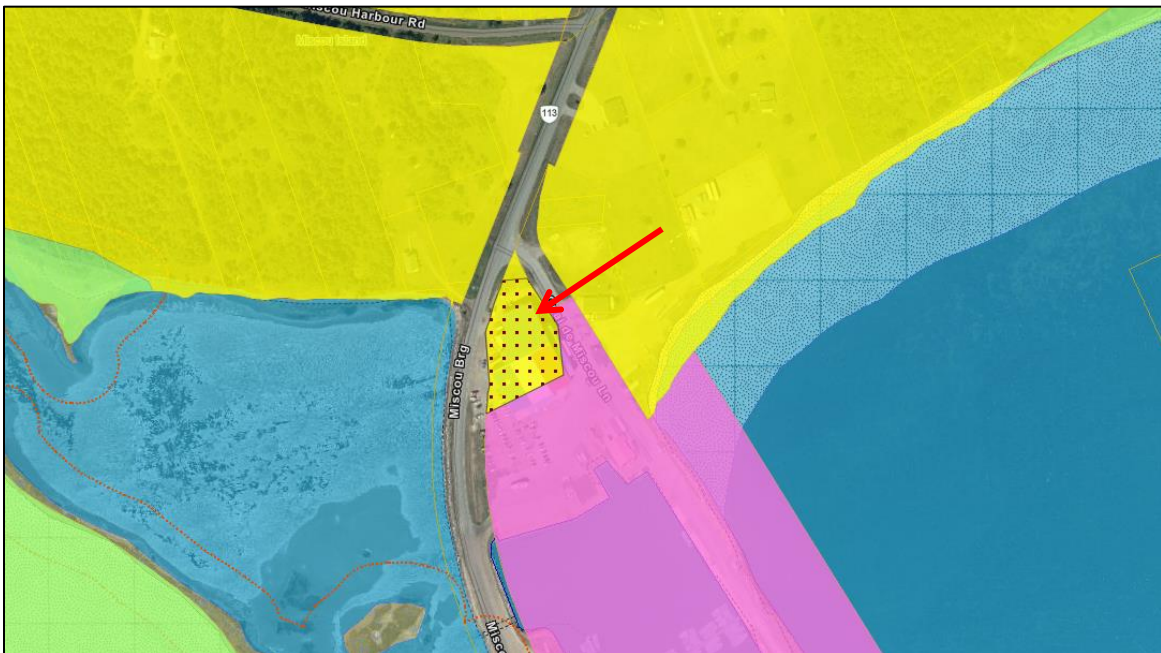
Modification au plan rural

Création d'un aménagement intégré (AI-7), à même une zone M1 (mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle), incluant des dispositions encadrant l'usage proposé d'Établissement de transformation des produits de la mer.

Motif

La modification permettrait d'avoir un zonage correspondant à l'usage de la propriété et son aménagement, qui ont été autorisés par dérogation en 2021. Cela faciliterait les démarches dans l'avenir pour d'éventuels nouveaux permis d'aménagement.

LOCALISATION DES LOTS



Source : ArcGIS Online

ANALYSE

Conformité aux outils de planification

Le plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou comprend comme principe pour les usages industriels :

De planifier le développement industriel de façon à promouvoir l'utilisation efficace des terres, des infrastructures et des services publics.

Dans ce cas-ci, le projet représente bien une utilisation efficace des terres et des infrastructures publiques. La localisation d'une usine de transformation des produits de la mer sur un terrain adjacent à un quai représente une localisation propice et une utilisation efficace des terres. C'est d'autant plus vrai

que les terrains avoisinant se trouvent déjà en zone industrielle. Également, les aménagements intégrés ont pour principe :

De permettre que des zones d'aménagement intégré soient créées pour des projets d'aménagement combinant plusieurs usages des terrains, bâtiments et constructions avec des normes spécifiques.

Comme l'aménagement actuel requiert des normes spécifiques afin d'en assurer le bon encadrement, mais qu'on ne retrouve qu'un seul usage lié à la demande, la création d'un aménagement intégré ne serait pas conforme à ce principe. Le simple passage à une zone industrielle, combiné aux dérogations existantes, serait suffisant et permettrait de mieux consolider le secteur portuaire de Miscou.

Dispositions réglementaires mises en cause

En plus de l'usage d'Établissement de transformation des produits de la mer qui n'est pas autorisé sur la propriété, plusieurs dispositions standards d'aménagement ne sont pas respectées. Les différentes dispositions en question ont été réglées en février 2021 par dérogation. Parmi les points dérogatoires, on retrouve :

- Distance d'un bâtiment principal à une limite de lot de 2 m au lieu de 3 m;
- Distance d'une construction accessoire à une limite de lot de 0 m au lieu de 3 m;
- Distance d'un réservoir d'huile à une limite de lot de 0,94 m au lieu de 3 m;
- Présence des emplacements de stationnement sur un autre lot plutôt que d'un accès convenable.

Les conditions qui ont été adoptées impliquent de recevoir l'approbation du ministère des Transports pour toutes les demandes impliquant la distance des aménagements aux différentes lignes de rue et d'obtenir des autorisations officielles de droit de passage pour l'accès aux emplacements de stationnement.

Caractéristiques de l'environnement

Le secteur environnant est marqué principalement par la zone industrielle qui englobe les installations portuaires, sans toutefois y inclure l'usine. Le pont de Miscou, unique point d'accès routier de l'île, est voisin du port. C'est donc dire qu'il s'agit d'un lieu de forte circulation, dans le contexte local. Dans le voisinage rapproché, on retrouve également une habitation unifamiliale, un restaurant et un bureau d'information touristique, en plus des bâtiments liés à l'activité portuaire. Le voisinage étendu comporte surtout des habitations unifamiliales.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : La propriété où se situe l'usine est l'extrémité de l'île de Miscou, en donnant sur la baie des Chaleurs et du havre de Miscou. Plusieurs des directions du ministère de l'Environnement (Étude d'impact sur l'environnement; Gestion des eaux de source et de surface; Autorisations; Sciences de l'air et de l'eau; Secrétariat des changements climatiques; Opérations régionales et conformité) ont été consultés dans le cadre des procédures de modifications au zonages pour les règlements ministériels et aucun commentaire n'a été émis par rapport au projet.

Fonctionnels : La superficie du bâtiment actuellement présent sur la propriété fait qu'il n'y a pas d'espace suffisant pour les emplacements de stationnement sur la propriété. Les stationnements se retrouvent donc quelques propriétés plus loin. Il ne s'agit pas d'une situation idéale au niveau de la fonctionnalité du site. L'approbation avait toutefois été donnée par dérogation pour rendre conforme cette situation, avec des dispositions l'encadrant dont l'obligation de droits de passage reliant les deux propriétés.

L'adresse de la propriété est sur l'allée du Quai de Miscou, qui est une allée privée qui, comme son nom l'indique, dessert les installations portuaires de Miscou. Celle-ci donne sur la route 113 à l'entrée de l'île, qui forme l'axe principal routier de Miscou. La connectivité de l'usine s'intègre bien au réseau routier et fait donc du sens au niveau fonctionnel.

Esthétiques et patrimoniaux : Comme l'usine est déjà construite et que la modification de zonage sert à rendre conforme l'usage, la situation esthétique de la propriété ne devrait pas changer. La propriété cadre dans l'esthétique des installations portuaires.

Socio-économiques : Usage économique existant représentant la plus grande entreprise présente dans le DSL de Miscou.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : Une audience publique a été tenue le jeudi 29 septembre 2022 à l'église de Miscou. Plusieurs personnes étaient présentes pour s'informer du projet, mais aucune objection n'a été exprimée. Aucun commentaire n'a également été reçu par écrit durant la période prévue à cet effet.

Intensité de la transformation du milieu : Intensité minimale. L'usage et le bâtiment représentent un aménagement important. Cependant, comme ceux-ci sont déjà présents sur le territoire, la transformation du milieu serait minimale.

Intégration du milieu : L'usage et le bâtiment sont déjà présents et intégrés à leur milieu. Qui plus est, un usage d'établissement de transformation des produits de la mer s'intègre bien à des installations portuaires.

Nouveaux principes d'urbanisme et innovation : Aucun nouveau principe d'urbanisme dans la demande.

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

Après analyse, l'équipe technique recommande de modifier le plan rural des secteurs non constitués des îles Lamèque et Miscou afin de représenter et d'encadrer la situation actuelle de la propriété et ce, en :

- Créant une zone I (industrielle) à même une zone M1 (mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle).

En considérant que la zone I permettrait l'usage d'établissement de transformation des produits de la mer, et que tous les points dérogatoires de la propriété ont justement déjà été adressés par voie de dérogation, cette modification est jugée comme raisonnable et souhaitable pour la propriété.

Préparé par

Révisé par

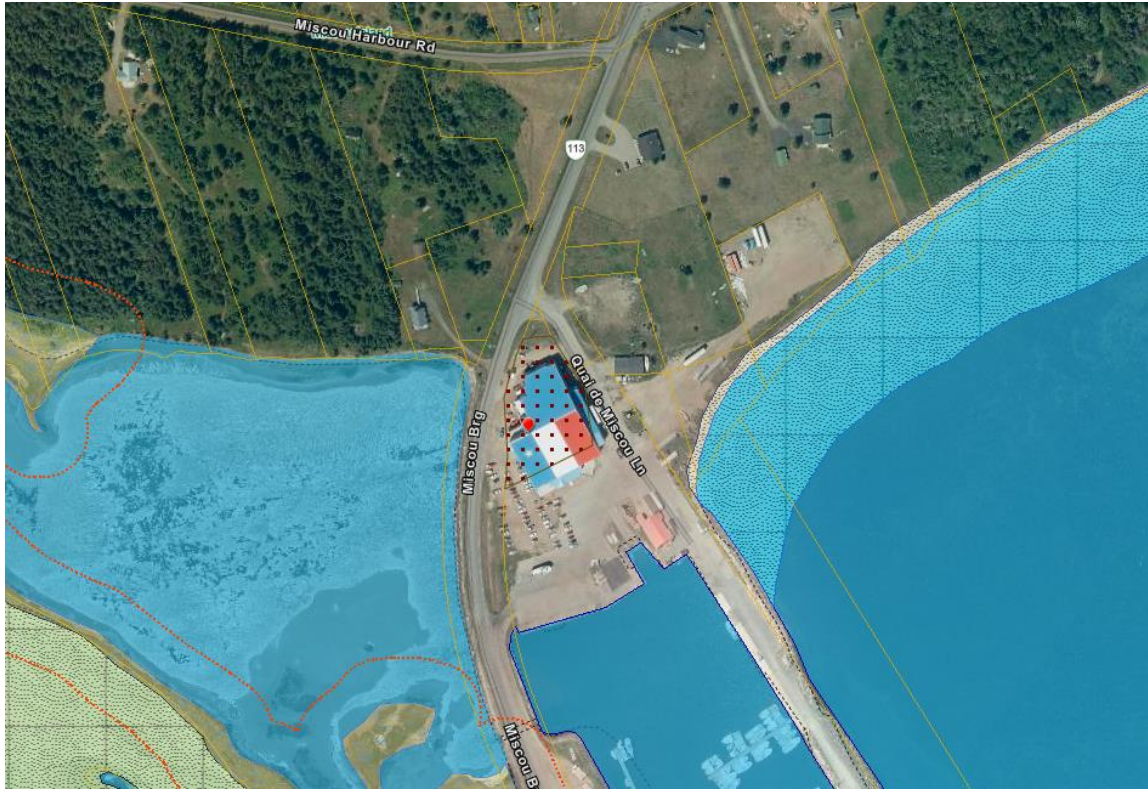
Charles-Éric Landry, MICU
Urbaniste

Benjamin Kocyla, MICU
Directeur de la planification

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

ANNEXES

A – ORTHOPHOTO (ARCGIS ONLINE, 2020)



B – PHOTO DE LA PROPRIÉTÉ (JANVIER 2022)



